

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zmluva“)

uzatvorená medzi:

Prenajímateľom: **Obec Závod**
Sídlo: Sokolská 243, 908 72 Závod
IČO: 00 310 158
Zastúpená: Ing. Peter Vrablec, starosta obce

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Marián Valouch**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom:
a manželka **Helena Valouchová**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom:

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

ČLÁNOK I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 2–izbový byt číslo 3, ktorý sa nachádza na prízemí, v bytovom dome so súp. č. 244, na ul. Školská, v obci Závod. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 3035/3, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1465, pre k. ú. Závod, obec Závod, vedenom na Okresnom úrade, katastrálnom odbore, v Malackách.
2. Byt sa skladá z 2 izieb, kuchyne, predsiene, samostatnej kúpeľne a samostatného WC. Podrobný rozpis vybavenia bytu je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

ČLÁNOK II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva byt uvedený v Článku I nájomcovi výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu úhradu vzniknutej škody a nájomca je túto povinný prenajímateľovi uhradiť bezodkladne.

ČLÁNOK III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. V prípade, ak dôjde k poškodeniu spotrebičov nachádzajúcich sa v predmete nájmu a záverom reklamácie spotrebiča / tovaru / produktu prenajímateľom u predajcu bude zistené, že reklamácia nebola uznaná z dôvodu, že bol spotrebič používaný nevhodným spôsobom (teda spôsobom v rozpore s odporúčaným užívaním uvedeným v príručke k spotrebiču / tovaru, napr. v prípade práčky tvorbou vodného kameňa nevykonávaním bežnej údržby práčky, v čoho dôsledku dôjde k jej poškodeniu alebo vyradeniu), je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť týmto nevhodným užívaním spôsobenú škodu rovnajúcu sa trhovej hodnote spotrebiča (prípadne škodu rovnajúcu sa cene opravy spotrebiča v prípade, že bude možné spotrebič / tovar / produkt opraviť), v čoho dôsledku prenajímateľ bude môcť dokúpiť náhradný spotrebič (resp. zabezpečiť jeho opravu), ktorý bude určený nájomcovi na ďalšie užívanie. Uvedené je prenajímateľ povinný nájomcovi preukázať výsledkom vybavenia reklamácie predajcom reklamovaného tovaru. Na tieto účely je prenajímateľ oprávnený použiť aj peňažné prostriedky z depozitu podľa Článku VII tejto zmluvy (po čerpaní depozitu sa zaväzuje nájomca po výzve prenajímateľa depozit doplniť do pôvodnej výšky, a to bezodkladne).

ČLÁNOK IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
3. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
4. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. V predmete nájmu ako aj v samotných obytných priestoroch a spoločných priestoroch celého bytového domu je prísny zákaz fajčenia. V prípade že bude zistené, že nájomca alebo iné osoby, ktoré nájomca do predmetu nájmu vpustil, tento zákaz porušili, je nájomca povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného vo výške 126,24 EUR (slovom: jednostodvadsaťšesť eur dvadsaťštyri centov). Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody súvisiacej s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu. Zároveň v prípade takéhoto porušenia vzniká prenajímateľovi právo od tejto zmluvy odstúpiť.

ČLÁNOK V

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019 na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva Závod č. 26/2018 s možnosťou predĺženia nájmu prednostne s nájomcom.

ČLÁNOK VI

Odobzдание bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivničnej kobky.

ČLÁNOK VII

Nájomné

1. Nájomné za užívanie bytu je určené v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia obce pre stanovenie sadzieb nájomného za prenájom pozemkov, bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Závod. Výpočet výšky nájomného bude súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie a plynu ako aj poplatky za pripojenie energií. Tieto poplatky hradí nájomca na základe samostatne uzavretých zmlúv s dodávateľmi a na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov. Poplatok za spotrebu elektriny v spoločných priestoroch bytového domu, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovanej energie a vypočíta sa podľa Prílohy č. 2 VZN pre stanovenie sadzieb nájomného obce Závod, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného dodávateľom energie, a to na základe predloženej vyúčtovacej faktúry od prenajímateľa do doby splatnosti faktúry.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradieť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu v tvare IBAN: SK97 5600 0000 0032 0325 0003 (účet vedený v Prima banka Slovensko, a.s.) alebo v hotovosti do pokladnice obecného úradu. Nájomné je splatné najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca za daný kalendárny mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli na úhrade kaucie (depozitu) vo výške 6-násobku vypočítaného mesačného nájomného, ktorá bude uhradená do rúk majiteľa / prenajímateľa nájomcom pri odovzdaní bytu. Depozit bude použitý v súlade s touto zmluvou na úhradu škôd spôsobených nájomcom, prípadne na úhradu zmluvnej pokuty, na ktorej nárok prenajímateľovi v súlade

s touto zmluvou vznikne nárok, ako aj na úhradu iných nárokov prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy. V prípade, ak počas trvania nájmu klesne hodnota zloženého depozitu pod 50%, je nájomca na výzvu prenajímateľa povinný bezodkladne doplniť depozit do pôvodnej výšky. V prípade porušenia tejto povinnosti nájomcom má prenajímateľ právo na úrok z omeškania vo výške 0,5 % z nedoplatenej časti depozitu, a to za každý aj začatý deň omeškania. V prípade, že depozit nebude nájomcom doplnený najneskôr do 30 dní od vyzvania prenajímateľom, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. Zo zloženej kaucie sa taktiež uhradia po skončení nájomného vzťahu po predchádzajúcej dohode s nájomcom prípadné škody na predmete nájmu zavinené nájomcom a prípadné nedoplatky na energiách spôsobené nájomcom v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Pokiaľ nedôjde k žiadnym škodám na predmete nájmu nad rámec bežného jeho opotrebenia, bude podľa rozhodnutia prenajímateľa kaucia po odpočítaní prípadných nedoplatkov na energiách vrátená nájomcovi do 30-tich dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu alebo odo dňa predloženia vyúčtovania za služby hradené zálohovými platbami podľa tejto zmluvy.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania. V zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d) zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.

ČLÁNOK VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou;
 - b) okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy;
 - c) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní aspoň s tromi splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu;
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu;
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok;
 - d) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
5. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.
6. V zmysle ust. § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka, pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
7. Nájomný vzťah zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 Občianskeho zákonníka.

ČLÁNOK IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Závode, dňa 20.6.2018

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

.....
nájomca

- Príloha č. 1 – Rozpis vybavenia bytu
- Príloha č. 2 – Výpočet výšky nájomného
- Príloha č. 3 – LV
- Príloha č. 4 – Situačný náčrt bytu